



# BAIL D'OCCUPATION D'UN LOCAL A USAGE DE GARAGE COMMUNE DE VIVIERS

- Box de stockage -

**VU les articles 1709 et suivants du Code Civil,**  
**VU la délibération du Conseil Municipal n°2020-009 du 29 juillet 2020 portant délégations d'attributions du Conseil Municipal au Maire, et notamment son 5ème alinéa,**  
**VU la décision du maire n°2022-029 du 19 juillet 2022,**

**Entre :**

**La Commune de VIVIERS (07220)** représentée par son maire en exercice, Madame Martine MATTEI, dûment habilité à l'effet des présentes, agissant en tant que propriétaire, ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »  
d'une part,

**et :**

**Pierre d'Horizon SAS**, domicilié à VIVIERS (07220), 1 impasse des corbeaux ci-après dénommé « **LE LOCATAIRE** »  
d'autre part,

**Il est tout d'abord exposé ce qui suit :**

La commune possède un box de stockage inoccupé 8, Rue Chalès à Viviers : sur la propriété cadastrée section AP 94.

M. Ludovic MORAND a demandé à la Commune par téléphone en mairie le 17 Juin 2022 à bénéficiaire dudit box pour son entreprise Pierre d'Horizon SAS.

A cet effet, la commune donne à bail, par les présentes, au LOCATAIRE, le box désigné ci-dessus.

**Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :**

## **ARTICLE 1 : SITUATION – DESIGNATION – DESTINATION DES LOCAUX**

**Situation du bien :** 8, Rue Chalès - 07 220 VIVIERS

**Désignation :** la location porte sur un emplacement fermé nommé box, sans eau ni électricité.

**Destination des locaux :** Stockage de matériaux et outils.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître ledit bien, pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

## **ARTICLE 2 : DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti pour une durée de TROIS MOIS prenant effet au 25 juillet 2022, pour se terminer le 25 octobre 2022.

Au terme fixé par le présent bail, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais indiqués à l'article 3, le présent contrat se reconduira tacitement pour la même durée que la durée initiale. En tout état de cause, la durée globale du bail ne pourra pas excéder 12 ans.

## **ARTICLE 3 : CLAUSES RESOLUTOIRES ET DENONCIATION**

Au cours du bail et ce ses renouvellements, chacune des parties peut notifier à l'autre son intention de mettre fin au contrat, sous réserve de respecter un délai de préavis de UN MOIS.

Le congé devra revêtir la forme d'une lettre de résiliation remise contre récépissé, envoyé par courrier avec avis de réception postal ou encore signifié par acte d'huissier.

Le délai de préavis commence à courir à compter du jour de la remise contre récépissé, de l'envoi de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

A l'expiration du délai de préavis applicable, le LOCATAIRE est échu de tout titre d'occupation sur les locaux loués. S'il se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant égale AU DOUBLE du montant du dernier loyer réclamé sans pour autant que cela lui confère un titre locatif.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1742 du code civil, le bail sera résilié de plein droit en cas de décès du preneur. Les héritiers disposeront alors d'un délai d'UN MOIS à compter du décès du LOCATAIRE pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité d'occupation sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au BAILLEUR, UN MOIS après un commandement demeuré infructueux pour :

- modification de la destination des lieux ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer ;
- non-versement du dépôt de garantie prévu au bail ;
- défaut d'assurance contre les risques locatifs ;
- et d'une façon générale, l'inexécution de toute clause ou condition du présent bail ;
- inexécution d'une obligation imposée au LOCATAIRE par les lois ou règlements.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux.

## **ARTICLE 4 : LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de (en lettres et en chiffres)

**25,00€ - VINGT CINQ €UROS**

que le LOCATAIRE s'oblige à payer mensuellement d'avance au 1<sup>er</sup> de chaque mois par virement bancaire.

La commune est tenue d'en donner gratuitement quittance au LOCATAIRE.

Toute somme non-réglée par le LOCATAIRE à sa date d'exigibilité portera intérêt au taux réel légal après le commandement de payer jusqu'au jour du paiement effectif.

#### **ARTICLE 5 : REVISION DU LOYER**

Le montant du loyer ci-dessus est révisable au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année : un forfait de 2,00€ (DEUX €UROS) sera alors ajouté au montant du loyer mensuel de l'année précédente.

#### **ARTICLE 6 : IMPOT ET TAXES - CHARGES**

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles : impôts, contributions et taxes auxquels il serait assujéti personnellement. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant restitution du local.

Il règlera en outre, au BAILLEUR, s'il ne l'a pas déjà réglé directement et au prorata de son temps d'occupation dans les lieux loués :

- La taxe d'habitation
- tous autres impôts, contributions ou taxes auquel lui serait soumis

La présente location n'est pas soumise à la TVA.

#### **ARTICLE 7 : DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR qui le reconnaît la somme de 25,00€ (VINGT CINQ €UROS) à titre de dépôt de garantie correspondant à UN terme de loyer.

Cette somme est non productive d'intérêt au profit du LOCATAIRE.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les TROIS MOIS suivant la remise des clés, déduction faite de toute sommes dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

#### **ARTICLE 8 : ASSURANCE**

Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer (ou à faire assurer) la surveillance des locaux loués. En conséquence, le vol et les détériorations dans les locaux loués ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa responsabilité est démontrée.

Pendant toute la durée du bail, l'assurance du bien loué ne relève plus de la commune. La responsabilité du LOCATAIRE sera donc engagée en cas d'accident de toute nature, dégât des eaux ainsi qu'en cas d'incendie, aussi, le LOCATAIRE devra contracter une ASSURANCE DE TYPE « RISQUES LOCATIFS ET RESPONSABILITE CIVILE ».

Il devra justifier des assurances contractées à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement au 1<sup>er</sup> janvier, sans qu'il lui en soit fait la demande.

A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit UN MOIS demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE d'oblige à viser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tous sinistre survenant dans les locaux loués. A défaut, il pourra être tenu responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation des dommages survenus après cette date.

En cas de sinistre, le LOCATAIRE s'engage à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. Les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, au lieu et place des biens mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR.

Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoir étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

#### **ARTICLE 9 : OBLIGATION DES PARTIES**

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé, à l'exclusion de toute autre ;
- d'exercer dans les locaux loués une activité professionnelle, commerciale, industrielle ou artisanale ;
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux, objet des présentes, en tout ou partie.

Le LOCATAIRE prend les biens loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Le LOCATAIRE reconnaît que le BAILLEUR satisfait à son obligation de délivrance telle que définie par l'article 1719 du Code Civil.

Le LOCATAIRE devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 du code civil et des travaux de ravalement que le BAILLEUR conserve à sa charge. Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat hormis celles survenues du fait de force majeure ou du BAILLEUR. Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement ou la sécurité du local.

Le LOCATAIRE devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires au maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des locaux qui seraient rendu obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires. Par dérogation à l'article 1724 du code civil, le LOCATAIRE ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles que soit l'importance et la durée des travaux. Il devra également donner accès dans les lieux loués au BAILLEUR aussi souvent que cela sera nécessaire.

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire. Sauf urgence, ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne compromettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. Il s'interdit également de jeter de l'huile ou de l'essence dans les égouts de la commune ou dans tout autre endroit de la propriété, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie. Il s'interdit de faire séjourner des animaux dans le box.

Par ailleurs, le LOCATAIRE ne pourra laisser son véhicule en stationnement sur les voies de dégagement ou les passages communs.

Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR à l'échéance des relations contractuelles, sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine

#### **ARTICLE 10 : INFORMATIONS PARTICULIERES**

Une clé est remise au LOCATAIRE le jour de son entrée en jouissance du bien. Celui-ci s'engage à la restituer à échéance du bail.

#### **ARTICLE 11 : REGLEMENT DES LITIGES ET CONTENTIEUX**

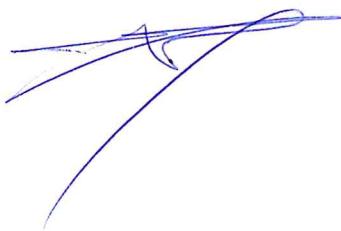
En cas de difficulté d'interprétation du présent bail et préalablement à toute action contentieuse, les parties conviennent de se réunir afin de trouver un accord amiable. A défaut d'accord, les contestations susceptibles de s'élever entre les parties sont portées devant la juridiction civile.

#### **Pièces jointes :**

Etat des lieux

Fait à Viviers, le 19 juillet 2022.

Le Bénéficiaire  
M. MORAND Ludovic  
Pierre d'Horizon SAS



Le Maire de VIVIERS

Martine MATTEI

